



## HÄÄDEMEESTE VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Häädemeeste vald

5. september 2024 nr 25

#### **Võiste alevikus Matsi tn 12 kinnistu detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine**

Võiste alevikus asuva Matsi tn 12 kinnistu (katastritunnus 21401:001:0780, registriosa 22443250) omanik esitas Häädemeeste Vallavalitsusele 18.01.2023 avalduse (dokumendiregistri nr 6-3/105) nimetatud kinnistul detailplaneeringu algatamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksuse jagamine elamumaa kruntideks. Avaldusega soovitakse moodustada 1 üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus ja 3 elamukrunti, millele oleks lubatud ehitada 1 elamu ja abihooned. Planeeringuala suurus on 13745 m<sup>2</sup>.

Kehtiva Tahkuranna valla üldplaneeringu järgi asub Matsi tn 12 kinnistu valgel alal, kus minimaalne krundisuurus on 2 ha. Eelöeldust tulenevalt teeb detailplaneering ettepaneku muuta alal kehtivat üldplaneeringut minimaalse krundisuuruse osas. Lisaks jääb kinnistu kalda ehituskeeluvööndisse. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut ei tehta, sest hoonestus planeeritakse väljaspoole ehituskeeluvööndit.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 142 lõikest 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Maves OÜ töös nr 23059 „Võiste alevik Matsi tn 12 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“ on toodud välja järgmised järeldused: „Kavandatava tegevuse eesmärgiks on olemasoleva üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine kolme uue elamumaa sihtotstarbega krundi ning ühe ehituskeeluvööndisse jääva haljasmaa sihtotstarbega krundi moodustamiseks.

*Leevendamaks üleujutuste mõju inimeste tervisele, heaolule ja varale ning ümbritsevatele keskkonnale, peab rajatava eluhoone esimese korruse madalaim kõrgus olema 2,85 m abs. Maapinna kõrgus hoonete ümbruses peab olema vähemalt 2,10 m abs, hoonete ümbrusega samal kõrgusel peab olema ka ühendustee. Kehtiva Tahkuranna üldplaneeringu järgi tuleb lähtuda põhimõttest, et hoonetel ei ole elektripaigaldused alla 3,0 m abs ning alla 3,0 m abs paiknevad hoone konstruktsioonid tuleb rajada veekindlatena.*

*Kuna pole selge, millal täpselt rajatakse piirkonda ühiskanalisatsioon, siis tuleb rajatavate hoonete roovekogumissüsteem lahendada kogumismahutite abil ning ehitada hooned valmisolekuga*

ühiskanalisatsiooniga liitumiseks. Piirkonna ühiskanalisatsioonivõrgu välja ehitamisel tuleb liita hooned võrguga. Reoveemahutite suudmed peavad olema kõrgemal kord 100 aasta tõenäosusega üleujutuse ulatusest ehk kõrgusel vähemalt 2,85 m abs. Mahutid tuleb maa sisse ankurdada, et ümbritseva veetaseme tõusu korral tühjad mahutid maapinnale ei kerkiks.

Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb veeinseneri poolt kindlaks teha lähipiirkonna sademeveevõrgustik (kuidas vesi liigub ja mis on võimalikud vooluhulgad). Kogutud andmeid arvesse võttes koostada vertikaalplaneering, milles arvestada naaberalade sademevee ärajuhtimisega selliselt, et planeeringuala ei mõjutaks kõrvalalade sademevee ära juhtimist või kui see pole võimalik, siis annaks lahenduse naaberalade sademevee ärajuhtimiseks. Viimasel juhul tuleb kavandatava tegevuse elluviimisel rajada ka naaberalade sademevee ärajuhtimise lahendus.

Kavandatava tegevusega kaasneva müra ja vibratsiooni ei saa pidada oluliseks.

Planeeritav ala ei kattu ühegi Natura 2000 võrgustikku kuuluva ala, looduskaitseala ega kaitstavate liikide elu- või kasvukohtadega. Küll aga jäävad eelnimetatud kaitsealad ja kaitseväärtused vahetult planeeringuala kõrvale.

Pole põhjust eeldada, et kavandatav tegevus omaks olulist mõju Natura 2000 võrgustikku kuuluvale Luitemaa loodusalale ning selle kaitse-eesmärkidele, sest kavandatava tegevuse käigus ei nähta ette tegevusi looduslal või selle kaitse-eesmärgina määratletud lähima kaitseala taimemaitse kasvukohas ega kaitse-eesmärgidena toodud elupaikadel rannaniidud (1630\*) ega rannikulõukad (\*1150).

Kavandatava tegevusega pole ette näha selliseid mõjusid, mis muudaksid elupaikade ja kasvukoha seisundit. Seetõttu pole põhjust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks mõju Natura 2000 võrgustikku kuuluvale Luitemaa loodusalale ega selle kaitse-eesmärkidele. Samuti puudub mõju planeeritavast alast 280 m kaugusele jääva ahtalehise ängelheina kasvukohale.

Kavandatava tegevuse mõju Natura 2000 võrgustikku kuuluvale Luitemaa linnualale saab esineda vaid läbi häiringute kaitse-eesmärkideks olevate lindude pesitsusperioodil või läbi mõjude nende elupaikadele. Kavandatav tegevus ei leia aset kaitse-eesmärgiks olevate linnuliikide elupaikadel ning kavandatava tegevusega ei kaasne selliseid häiringuid, mis mõjutaks elupaikade seisundit. Ehitusaegse müra ja vibratsiooni mõju välistamiseks kaitsealustele lindudele ning ka laiemalt teistele linnuliikidele tuleb vältida tööde tegemist (sh maapinna ettevalmistamist) lindude pesitsusperioodil pesitsusrahu ajal 15. aprillist kuni (vähemalt) 30. juunini.

Natura eelhindamise läbiviimine pole vajalik.

Kui detailplaneeringu koostamisel ja hoonete projekteerimisel ning ehitamisel arvestatakse käesolevas eelhindangus toodud tingimustega, ei ole detailplaneeringu elluviimisel olulist negatiivset mõju ette näha. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole vajalik“.

Häädemeeste Vallavalitsus küsis 26.09.2023 kirjaga nr 6-1/31-1 puudutatud isikute arvamust otsuse eelnõule, lähteseisukohtadele ja KSH eelhindangule.

Päästeamet esitas 17.10.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/6568-2 järgmised ettepanekud:

„1. Välise kustutusvee tagamine tuleb lahendada vastavuses Siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga.

2. Juurdesõidutee laius peab olema vähemalt 3,5 meetrit ning kannatama päästetehnika raskust“.

Ettepanekutega tuleb planeeringu koostamisel arvestada.

Keskkonnaamet esitas 19.10.2023 kirjaga nr 6-2/23/19592-2 järgmised seisukohad:

*„EELIS-e andmetel ei asu planeeringuala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Keskkonnaamet on seisukohal seisukohal, et lähtudes algatatava DP eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist (KeHJS § 22 mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.*

*Märgime siiski, et DP koostamisel tuleb arvestada allpool toodud märkustega ning DP lahendust tuleb muuta, kuna see ei vasta looduskaitseaduses sätestatule Samuti tuleb arvestada KSH eelhinnangu järelduste ja keskkonnakaitsemeetmetega*

*Järgnevalt esitame märkused ja tähelepanekud, millega tuleb planeeringumenetluses arvestada*

*1. DP üheks eesmärgiks on määratud kehtiva Tahkuranna ÜP-ga kehtestatud tiheasustusala laiendamine Matsi tn 12 kinnistule. Looduskaitseaduse (LKS) § 41 lg-te 2 ja 5 alusel võib olemasoleva tiheasustusala laiendamine rannal või kaldal (sh ranna või kalda piiranguvööndis) toimuda vaid kehtestatud ÜP alusel Seega ei ole käesoleva ÜP-d muutva DP-ga võimalik tiheasustusala Matsi tn 12 kinnistule laiendada.*

*Juhime tähelepanu, et Maa-ameti kaardirakenduse kitsenduste kaardikihil on märgitud ranna ehituskeeluvööndi (EKV) ulatuseks graafilisel kujul 50 m, kuid metaandmetes on EKV ulatuseks märgitud 100 m. Olenemata sellest, millises ulatuses Maa ameti kaardikihi l kitsendused märgitud on, tuleb lähtuda kehtivast ÜP-s t ja seadustest. Kehtiva ÜP kohaselt Matsi tn 12 kinnistul EKV-d vähendatud ei ole LKS § 38 lg 1 p 3 alusel on tiheasustusalal ranna või kalda EKV küll 50 m, kuid kuna Matsi tn 12 kinnistu jääb kehtiva ÜP kohaselt väljaspoole tiheasustusala, kehtib seal endiselt 100 m ulatusega EKV. See tähendab, et planeeringulahenduses määratud hoonestusalad jäävad samuti osaliselt kehtiva EKV sisse.*

*Keskkonnaamet on eelöeldu põhjal seisukohal, et esitatud DP elluviimine sellisel kujul ei ole võimalik ning hoonestusalade arvu tuleb kas vähendada ja/ või nihutada väljapoole tegelikku EKV piiri . Koostamisel on Häädemeeste ÜP mille raames on kohalikul omavalitsusel võimalik soovi korral senist tiheasustusala laiendada. Samas märgime, et lähtuvalt LKS § st 34 tulenevatest ranna ja kalda kaitse eesmärkidest on EKV vähendamine ülejutusosalal vähetõenäoline.*

*2. KSH eelhinnangu punktis 2.5 (lk 10) on öeldud, et „Puudub info selle kohta, kuidas lahendatakse planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon.“. Eelhinnangu järgnevate punktides (nt punkt on siiski analüüsitud mõju kogumismahutite kasutamisel ja toodud tingimused kanalisatsioonitorustikele. Palume korrigeerida ja sisustada punkt 2.5 olemasoleva teabega.*

*3. Esitatud materjalides puudub info, kuidas on võimalik lahendada veevarustus enne ühisveevärgiga liitumist. Juhul, kui ei ole võimalik veevarustust enne ühisveevärgiga liitumist tagada, tuleb planeering kinnitada alles peale seda kui on valmis ehitatud ühisveevarustusega liitumise võimalus või planeerida kinnistule puurkaevu maa ala, mis tuleb ka asendiplaanile kanda.*

*4. KSH eelhinnangu punktis 2.2 (lk 5) on toodud: „Üldplaneeringu järgi on DP kohase enam kui 2 krundiga elamuala väljaehitamise korral ala arendajal või omanikul kohustus rajada enne hoonetele ehituslubade väljastamist juurdepääsuteed, puurkaev(ud), vee ja kanalisatsioonitrassid ja/või ühiskasutuses olevad (ehk rohkem kui ühte krunti teenindavad) reoveepuhastid või imbväljakud, side ja/või elektritrassid, tuletõrjervee saamise kohad ja kohustuse korral kaugküttetorud ning -liinid ja tänavavalgustused.“. Selle suunise järgi ei ole soovitatav rajada reoveekäitluslahendusena kogumismahuteid. Kogumismahutid ei ole kuigi jätkusuutlik lahendus.*

*Ka omapuhastid võivad üleujutusohuga alal muutuda täiendavaks reostusallikaks. Parim lahendus oleks kindlasti ühiskanalisatsiooniga liitmine.*

*5. KSH eelhinnangu punktis 2.2 (lk 5) on toodud, et: „Üldplaneeringu järgi võib krundi pinna kõrguse muutmine, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel. Krundi pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naaberkrundiga tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, millest tuleb informeerida piirinaabreid, kellel on õigus esitada ühe kuu jooksul kirjalikult põhjendatud vastuväiteid.“.*

*Märgime, et vastavalt veeseaduse (VeeS) § 117 lg 1 p-dele 1 ja 4 ei tohi isik vee kahjuliku toime vältimiseks oma tegevuse või tegevusetusega põhjustada üleujutust, maa sihipärast kasutamist takistavat liigniiskust. Samuti vastavalt VeeS § 117 lg le 2 peab maaomanik, maavaldaja või veekasutaja võtma meetmed, millega vähendada või vältida tegevuse mõju pinnaveekogumile, põhjaveekogumile või isiku varale. VeeS § 117 lg 3 järgi on üleujutusega kaasneva kahju ja muude kahjulike tagajärgede vältimiseks olulises riskipiirkonnas keelatud tulvavee omavoliline ümbersuunamine ja tõkestamine. Keskkonnaamet on seega kokkuvõttes samuti seisukohal, et vertikaalplaneeringu koostamine DP koosseisus on vajalik*

*6. KSH eelhinnangu punktis 4.2 (lk 18) on järeldus, et „Kuna pole selge, millal täpselt rajatakse piirkonda ühiskanalisatsioon, siis tuleb rajatavate hoonete reoveekogumissüsteem lahendada*

*kogumismahutite abil ning ehitada hooned valmisolekuga ühiskanalisatsiooniga liitumiseks.“. Vastavalt DP lähteseisukohtadele tuleb veevarustus ja reovee kanaliseerimine lahendada ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Arvestades üleujutuseriski ja selle tõenäosuse sagedust, on Keskkonnaameti hinnangul ainuõige lahendada reovee kanaliseerimine ühiskanalisatsiooniga. Kogumismahutite, immutamise jm lokaalsete süsteemide kasutamisega kaasneb oluline risk reostuse tekkeks ja sellega kaudselt ka võimalik ebasoodne mõju Luitemaa loodus- ja linnualale, mis peab eelhinnangu tulemusena olema välistatud. Vastasel juhul on vajalik KSH ja selle koosseisus asjakohase Natura hindamise läbiviimine.*

*7. KSH eelhinnang punktis 4.1 (lk 17) on kirjas: „Kavandatava tegevusega ei muudeta oluliselt piirkonna veerežiimi ei toimu kuivendamist.“. Planeeringumenetluse praeguses etapis (algatamisel) on arusaadav, et puuduvad täpsemad asjaolud edasise suhtes, kuid arvestades piirkonna üleujutuseriski ja võimalikku alalist liigniiskust, ei ole meie hinnangul ala kuivendamine edaspidi kindlasti välistatud. Planeeringualale jäävad mitmed olemasolevad kuivenduskraavid ja nende puhastamine ning rekonstrueerimine võib endaga kaasa tuua täiendava kuivendava mõju. Samuti kaasneb ala kuivendav efekt maapinna tõstmisega hoonestusalade ulatuses.*

*Planeeringulahenduses tuleb arvestada 1. punktis mainitud tiheasustusala laiendamise ja EKV vastuoludega lähtuvalt LKS st. See tähendab, et igal juhul tuleb DP lahendust korrigeerida ning vajadusel uuesti Keskkonnaametile esitada.*

*Planeeringuala asub üleujutusohutlikul alal ning hoonestusala piires maapinna tõstmine on eelduseks, mille kohaselt on üldse võimalik kinnistule ehitisi rajada. Sellest lähtuvalt tuleb vältimatult arvestada hoonestusalal maapinna tõstmise tagajärjel aset leidva niiskusrežiimi muutuste ja kuivendava mõjuga ning selle ulatus ega nii planeeringuala, naaberkrundidel ning sh Natura aladel (Luitemaa loodus- ja linnuala). Natura alade kaitse eesmärkidele peavad mõjud olema välistatud, st eelhinnangus ei tohi Natura aladele määrata leevendusmeetmeid. Juhime ka tähelepanu, et ehituskeeluvööndis käsitletakse ka maapinna tõstmist ehitustegevusena, mis ei ole lubatud. Oleme seisukohal, et DP materjalides tuleks maapinna tõstmise võimalikke mõjusid detailsemalt käsitleda. Ei ole küll selge, mis etapis vertikaalplaneering koostatakse, kuid kuna selle tulemusel võivad selguda käesoleval hetkel planeeringust tulenevad teadmata mõjud, oleks oluline selle põhjal täiendada ka KSH eelhinnangut ning vajadusel tuua välja leevendusmeetmed“.*

Ettepanekutega arvestatakse ning KSH eelhinnangut täiendatakse peale vertikaalplaneerimisprojekti koostamist ning esitatakse täiendavalt arvamuse avaldamiseks Keskkonnaametile ning puudutatud isikutele. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine või algatamata jätmise otsustatakse peale detailplaneeringu eskiislahenduse, vertikaalplaneerimisprojekti ja täiendatud KSH eelhinnangu koostamist.

Põllumajandus- ja Regionaalministeerium esitas 30.10.2023 kirjaga nr 14-3/2556-1 järgmised seisukohad:

*„1. Detailplaneeringuga kavandatakse üldkasutatava maa krunt. Maakatastriseaduse § 181 lõike 12 punkt 2 kohaselt üldkasutatav maa on avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa. Detailplaneeringu algatamise materjalides puudub info, kuidas tagatakse maa avalik kasutus. Palume lähteseisukohti antud osas täiendada.*

*2. Eelnõus, lähteseisukohtades ja KSH eelhinnangus on toodud erinevad algandmed, mistõttu palume need üle vaadata ning ühtlustada.*

*- Lähteseisukohtades on elamutele määratud kuni 2 korrust. KSH eelhinnangu peatükis 2.1 „Tegevuse iseloom ja maht“ on aga tuginetud soovile ehitada 1,5 korruselised üksikelamud.*

*- Lähteseisukohtades on toodud, et reoveesüsteem lahendada ühiskanalisatsiooniga ning veevarustus lahendada ühisveevärgiga. KSH eelhinnangus on aga selgitatud, et pikaajalises perspektiivis planeeritakse kanalisatsioonitorustiku rajamist Matsi tn 12 planeeringuala piirkonda aastatel 2026–2034. Toodud on tingimused, millele peab vastama reoveekogumissüsteem ning kaev, kui ühisveevärgiga pole liitunud.*

*- KSH eelhinnangu peatükis „2.1 Tegevuse iseloom ja maht“ on toodud, et hoonetel on ette nähtud 1. korruse põranda pinna absoluutkõrguseks minimaalselt 2,0 meetrit. Peatükkides 4.2 „Üleujutusoh“ ning peatükis 5 „Järeldused“ on aga tingimuseks seatud, et leevendamaks mõju inimeste tervisele, heaolule ja varale ning ümbritsevatele keskkonnale, peab 1. korruse lubatav madalaim kõrgus olema 2,85 m abs.*

*- KSH eelhinnangus on toodud, et ehituskeeluvööndisse kavandatakse haljasmaa sihtotstarbega krunt ja lähteseisukohtades kirjeldatakse soovi moodustada üldkasutatava maa krunt. Eelnõus on kirjeldatud nii haljasmaa krundi kui ka üldkasutatava maa krundi kavandamist.*

*3. Lähteseisukohtades on nimetatud naaberkinnisasjad, kelle omanikke on vajalik planeeringu koostamisse kaasata. Nimetamata on aga Pinda tn 13 katastriüksus. Lisaks on vajalik planeeringu koostamisse kaasata katastriüksuste omanikke, keda võivad sademeveesüsteemi võimalikud muudatused huvitada.*

*4. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik, kui planeeringus arvestatakse PlanS-s sätestatud elukeskkonna parendamise ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega ning KSH eelhinnangus toodud meetmetega.*

*Vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid“.*

Seisukohtadega arvestatakse KSH eelhinnangu täiendamisel ning vastavalt laekunud ettepanekutele ei ole lubatud maaüksust kruntideks jaotada. Lubatud on planeerida olemasolevale katastriüksusele üks elamu ja kuni 2 abihoonet.

Häädemeeste Vallavolikogu arengu- ja planeeringukomisjon arutas detailplaneeringu algatamist 14.11.2023 istungil, kus jõuti seisukohale, et planeerida vastavalt kehtivale üldplaneeringule üks elamumaa sihtotstarbega krunt, kuhu on lubatud ehitada üks elamu ja selle juurde kuuluvad abihooned.

Võttes aluseks kohaliku omavalistuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 1 ja punkti 3, lõike 2, lõike 5, lõike 6, Tahkuranna Vallavolikogu 31.05.2012 määrusega nr 11 kehtestatud Tahkuranna valla üldplaneeringu, maaomaniku avalduse ning asutuste ja volikogu arengu- ja planeeringukomisjoni seisukohad, Häädemeeste Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Võiste alevikus Matsi tn 12 kinnistu (katastritunnus 21401:001:0780, registriosa 22443250) detailplaneering.
2. Kinnitada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).
3. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine või algatamata jätmine otsustatakse peale detailplaneeringu eskiislahenduse, vertikaalplaneerimisprojekti ja täiendatud KSH eelhinnangu koostamist.
4. Käesoleva otsuse peale võib esitada vaide Häädemeeste Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud alustel ja korras või esitada kaebus Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud alustel ja korras 30 päeva jooksul alates käesoleva otsuse teada saamisest või päevast millal asjast huvitatud isik pidi käesolevast otsusest teada saama.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Andrus Soopalu  
volikogu esimees